



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА  
РЫНОК СКЛАДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Санкт-Петербург  
**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Начиная со II квартала 2012 г. на рынке не было введено ни одного качественного складского комплекса, площади которого были бы предназначены для сдачи в аренду.
- Доля вакантных площадей продолжает снижаться.
- Ставки аренды остаются стабильными в обоих классах.
- В течение 2013 г. ожидается ввод не более 50–60 тыс. м<sup>2</sup> спекулятивных качественных складских площадей.

# РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Михаил Тюнин,**  
Руководитель Отдела ин-  
дустриальной, складской  
недвижимости и земли,  
Knight Frank St. Petersburg

«В настоящий момент предложение качественных складских помещений незначительно, а с учетом нынешнего высокого спроса и сроков ввода строящихся объектов уже к середине 2013 г. на рынке вообще может не остаться свободных площадей.

Текущая ситуация открывает перспективы для реализации проектов в формате *built-to-suit*, которые достаточно популярны в других регионах (в частности в Москве). Уже сейчас мы наблюдаем рост числа таких сделок и увеличение их объема. Наша компания принимает участие в реализации ряда проектов этого типа. Стоит отметить, что для девелоперов проекты в формате *built-to-suit* – один из способов минимизации рисков того, что объект останется незаполненным на момент его выхода на рынок».

## Ключевые события

- В I квартале 2013 г. российское представительство компании British American Tobacco подписало контракт на услуги ответственного хранения (ЗРЛ-услуги) с корпорацией «Стерх» в логопарке «Осиновая роща». Общий объем сделки составил 25 тыс. паллетомест (включая те, которые будут расположены на площадях второй очереди логопарка, планируемой к сдаче в эксплуатацию в сентябре 2013 г.). Эксклюзивным консультантом выступила компания Knight Frank St. Petersburg. Сделка является одной из крупнейших на рынке ЗРЛ-услуг Санкт-Петербурга за весь период его существования.

## Основные показатели. Динамика\*

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	2 123 ▶	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 142	981
Общий объем качественных площадей, сдаваемых в аренду, тыс. м <sup>2</sup>	1 265 ▶	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	774	491
Введено в эксплуатацию в I квартале 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	0	0
Доля свободных площадей, %	0,8 ▼	2,8 ▼
Арендные ставки (triple net)**, \$/м <sup>2</sup> /год	117–120 ▶	105–110 ▶
Ставки операционных расходов, \$/м <sup>2</sup> /год	35–45 ▶	30–35 ▶

\* по сравнению с концом 2012 г.  
\*\* цены предложения  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

- В I квартале 2013 г. сразу несколько зарубежных компаний заявили о возможном строительстве своих заводов в Санкт-Петербурге. Немецкая группа Mann+Hummel, крупнейший производитель воздушных фильтров для транспортных средств и двигателей, рассматривает возможность строительства завода в Санкт-Петербурге с целью увеличения своих мощностей в России. Холдинг Gירו Antolin планирует к 2015 г. запустить второй завод по производству автоком-

плекующих в регионе. Объект разместится в индустриальном парке в Тосненском районе Ленинградской области.

- ООО «Промышленно-логистический центр „Алексеевка“» начинает создание индустриального парка для нужд порта Усть-Луга в поселке Алексеевка Кингисеппского района. Объект будет размещен на земельном участке площадью 200 га в 60 км от порта и может быть реализован к 2015 г. На территории индуст-



Логопарк «Осиновая роща»  
пос. Парголово





стриального парка смогут разместиться складские и производственные мощности третьего и четвертого классов опасности.

### Предложение

В I квартале 2013 г. предложение на рынке качественной складской недвижимости не пополнилось ни одним новым комплексом. На фоне высокого уровня спроса это привело к усилению дефицита доступного для аренды спекулятивного предложения: на конец I квартала 2013 г. на рынке Санкт-Петербурга в аренду предлагается около 15 тыс. м<sup>2</sup> готовых площадей. Отметим, что в основном данные площади либо расположены в комплексах с не самой удачной локацией, либо представляют собой не очень удобные для потенциальных арендаторов блоки в комплексах.

### Спрос

Спрос на качественные складские площади остается стабильно высоким. Однако полное отсутствие нового предложения сказывается на уровне поглощения спекулятивных складских площадей, которое в I квартале 2013 г. составило менее 4 тыс. м<sup>2</sup>.

Но даже такое незначительное поглощение сказалось на доле вакантных площадей, которая продолжила снижаться и к концу рассматриваемого периода достигла уровня 1,4%.

Анализ запросов, поступивших в компанию Knight Frank St. Petersburg от потенциальных арендаторов, показал, что за последние 12 месяцев структура спроса на качественную складскую недвижимость начала ме-

няться. Так, в I квартале 2013 г. доля заявок на блоки площадью менее 1 тыс. м<sup>2</sup> снизилась в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2012 г., а доля заявок на блоки площадью 3 000–7 000 м<sup>2</sup> увеличилась на 15 п.п.

### Коммерческие условия

Несмотря на дефицит свободных для аренды качественных складских площадей, ставки аренды пока остаются стабильными и соответствуют уровню конца 2012 г.: 120–127 \$/м<sup>2</sup>/год (triple net) в классе А и 117–120 \$/м<sup>2</sup>/год в классе В.

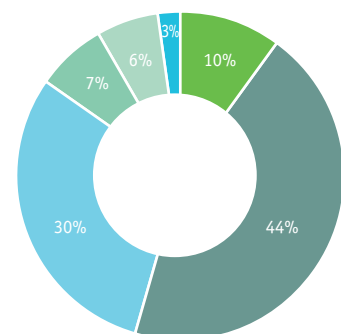
### Прогноз

До осени 2013 г. не планируется введение в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского комплекса. К концу года заявлен выход нескольких новых объектов, однако площади в них сдаются в аренду уже сейчас, к тому же, их общая площадь не превысит 50–60 тыс. м<sup>2</sup>. Сходная ситуация ожидается в 2014 г. Таким образом, ситуация, сложившаяся на данный момент на рынке качественной складской недвижимости, сохранится в ближайшие 2 года.

Под давлением активного спроса на рынке ожидается дальнейшее увеличение дефицита качественных складских помещений. В свою очередь это неизбежно приведет к росту арендных ставок, однако превышение контрактными ставками аренды уровня в 130 \$/м<sup>2</sup>/год (triple net) в текущем году ожидать не стоит.

В связи с достаточно пассивной позицией девелоперов, которые не спешат с выводом на рынок новых площадей, следует ожидать появления сделок в формате «строительство под заказчика» (built-to-suit) с последующей арендой или продажей построенных объектов. Подобные сделки станут единственным способом удовлетворить хотя бы часть имеющегося на рынке спроса.

**В I квартале 2013 г. доля заявок на блоки площадью более 3 тыс. м<sup>2</sup> составила 45%**



- 1 000 и менее
- 1 000–3 000
- 3 000–5 000
- 5 000–7 000
- 7 000–10 000
- более 10 000

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



## Европа

Австрия  
Бельгия  
Великобритания  
Германия  
Ирландия  
Испания  
Италия  
Монако  
Нидерланды  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
Украина  
Франция  
Чешская республика  
Швейцария

## Африка

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

## Ближний Восток

Бахрейн  
ОАЭ

## Азия и Тихоокеанский регион

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

## Америка и Канада

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США

## Офисная недвижимость

Никола Обайдин  
Директор  
nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

## Складская недвижимость

Вячеслав Холопов  
Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

## Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Директор, Россия и СНГ, Партнер  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

## Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор, Россия и СНГ  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

## Иностранные инвестиции

Хайко Давидс  
Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

## Инвестиции и продажи

Евгений Семенов  
Директор, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

## Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов  
Директор, Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

## Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

## Маркетинг и PR, HR

Мария Котова  
Исполнительный директор, Партнер  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

## Исследования рынка

Ольга Ясько  
Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@ru.knightfrank.com

## Санкт-Петербург

Николай Пашков  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

## Киев

Ярослава Чапко  
Директор по развитию бизнеса  
yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
Телефон: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
Телефон: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

### КИЕВ

04071,  
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80  
Телефон: +380 (44) 545 6122  
Факс: +380 (44) 545 6122

### © Knight Frank 2013

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.